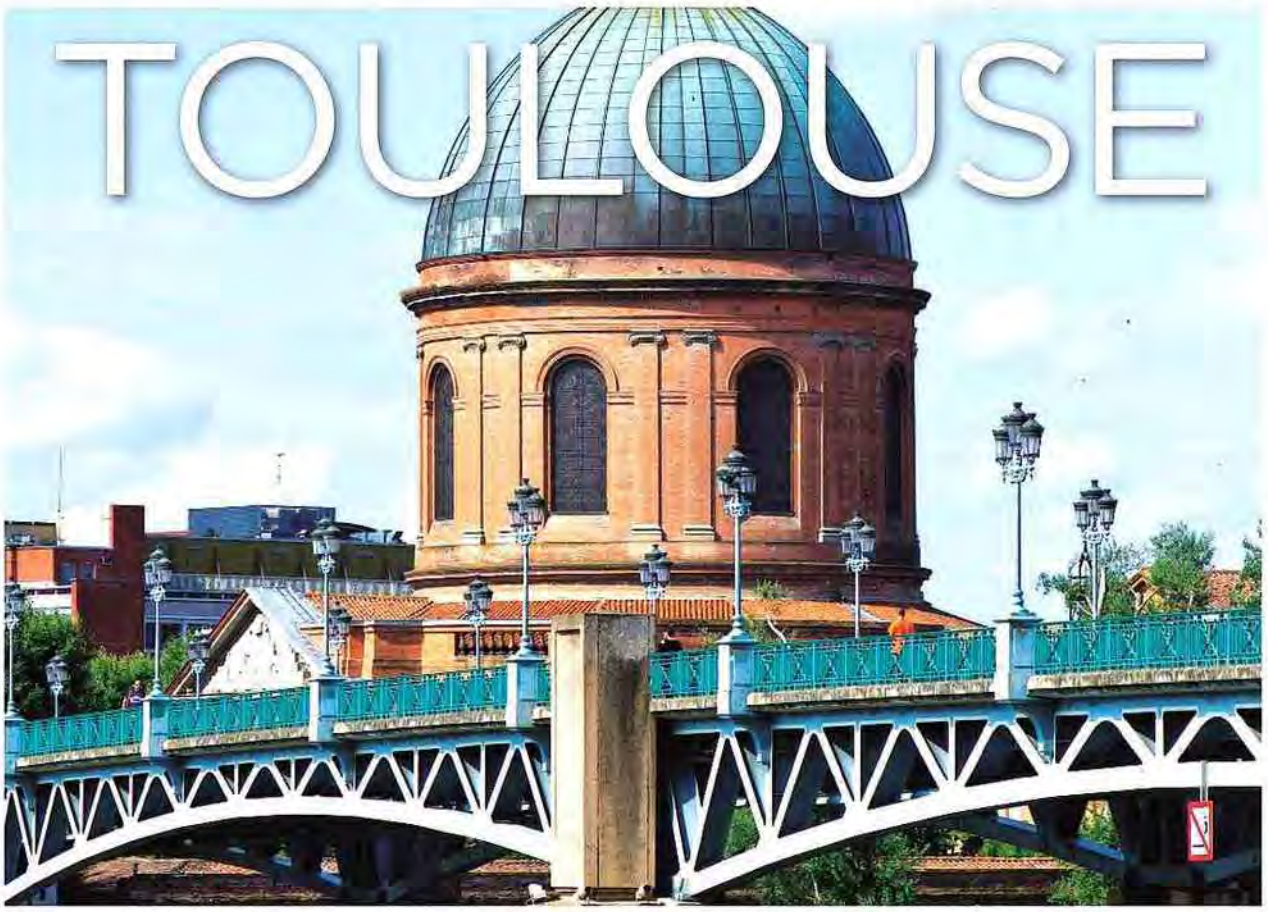
Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

CAFPI
Prêts Immobiliers
N°1 des Courtiers

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

SPÉCIAL IMMOBILIER



Temps d'arrêt

BIEN QUE LE MARCHÉ TOULOUSAIN TOURNE A MINIMA – LES ACHETEURS MARQUENT LE PAS ET LE NEUF S'EFFRITE –, LES PRIX NE SONT TOUJOURS PAS À LA BAISSE

L'euphorie qui avait marqué le marché immobilier toulousain en 2010-2011 est terminée. Le premier semestre 2012 s'est déroulé comme les observateurs l'attendaient: dans le calme, lequel tranche avec le ballet frénétique des travaux animant la ville. De nouveaux quartiers sortent de terre, l'arrivée promise du TGV sera l'occasion de revisiter profondément le quartier Matabiau, la rue d'Alsace redessinée par l'architecte urbaniste Bruno Fortier se laisse enfin fouler, et son confrère Joan Busquets s'applique à donner des airs espagnols à la Ville rose... De grandes manœuvres qui laissent pour le moment les Toulousains de marbre. *« L'heure n'est pas à la spéculation, et le marché n'a rien de dynamique. Nous sommes au contraire dans un contexte d'achats de proximité, et nous ne constatons aucun phénomène d'anticipation vers des quartiers comme Bonnefoy, près de la future gare LGV, ou comme le Fer à Cheval et son tram »*, analyse Philippe Pailhès, expert immobilier à la chambre des notaires de Haute-Garonne. Dans le département, la profession enregistre d'ailleurs une baisse du volume d'activité de 15 % depuis le début de l'année, mais avec des prix qui restent stables dans l'ancien Même discours du côté de la Fnaim. *« Nous constatons un prix moyen à 2764 euros/m² dans les appartements anciens tous quartiers confondus en 2012, sensiblement au même niveau que les deux années précédentes »*, indique Emmanuelle Lassalle-Michel, la présidente de la Fnaim 31.

Certains agents immobiliers évoquent tout de même un début d'année en creux, et un marché plus que fragile. *« Même lorsqu'ils sont mutés, certains propriétaires préfèrent mettre leur bien en location plutôt que de le vendre »*, indique Gilles Caminade, de l'agence Action Immobilier. Les

REPORTAGE PHOTO : FRÉDÉRIC LANCELOT/SIPA

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

DANIEL BENYAHIA
Adjoint chargé de l'urbanisme à la mairie de Toulouse

***Le Nouvel Observateur* Qu'en est-il des projets de rénovation urbaine?**

Daniel Benyahia Le quartier de l'actuelle gare Matabiau sera transformé pour accueillir le TGV et une gare multimodale à l'horizon 2020. Il s'appellera Toulouse Euro Sud Ouest. Le schéma directeur définitif ne sera connu qu'à la fin de l'année car le choix des urbanistes est en cours. Mais il y aura certainement 400 000 à 500 000 m² de bureaux, 20 000 à 40 000 m² de commerces, soit une surface équivalente à un hypermarché, un important équipement culturel et près de 10 000 logements. De quoi donner à Toulouse la dimension européenne qui lui manquait et combler un manque d'immobilier de bureaux en centre-ville.

Plusieurs ZAC sont en cours d'aménagement. Quelles sont leurs caractéristiques?

C'est l'aménageur du Grand Toulouse, Oppidea, qui pilote ces projets dans lesquels nous privilégions un habitat mixte: des logements sociaux et de l'accession privée, du collectif et de l'individuel à des prix maîtrisés. Nous mettons l'accent sur des modes de circulation doux, et équipons ces quartiers de commerces, services publics, lieux de culture, écoles... Ce sont de véritables morceaux de ville qui se dessinent aujourd'hui. C'est le cas à Borderouge-Nord, qui accueillera ses premiers habitants dans deux ans. En 2013, près de 2 000 logements devraient ainsi être livrés, et 3 000 en 2014.

Et le nouveau PLU?

Il prévoit, entre autres, l'introduction d'une hauteur supplémentaire: un R+2 pour faire le lien entre le pavillonnaire et le R+3/R+4. Il prévoit aussi le rééquilibrage des logements sociaux dans la ville: ainsi, dans l'hypercentre, il y aura une obligation de réaliser 20 % de logements sociaux à partir de 500 m² de construction.

PROPOS RECUEILLIS PAR B. G.

Place du Président-Wilson. Les ventes mettent plus de temps à se conclure, sauf dans le centre-ville.

●●● ventes mettent plus de temps à se conclure: le délai est de 4 à 5 mois en moyenne contre 3 mois l'an passé.

Pour autant, le ralentissement ne se fait pas sentir partout de la même façon. Le centre-ville tire son épingle du jeu, et les transactions entre 4 000 et 5 000 euros/m² n'y sont pas rares. Comme pour ce triplex complètement atypique de 90 m², qui nécessitait de nombreux travaux, vendu rapidement à 360 000 euros. De l'avis d'Anne de la Sauzay, directrice du groupe d'agences Mercure France, *« les acheteurs prêts à s'offrir un bien au-delà du million d'euros se font globalement plus rares cette année, mais les quartiers recherchés de l'hypercentre restent prisés »*. Les familles de néo-Toulousains disposant de budgets importants suite à une première revente s'y bousculent. A l'image de ce jeune couple de Parisiens qui vient de s'offrir une jolie maison à rénover aux Chalets pour 720 000 euros.

A Saint-Cyprien et aux Carmes, ce sont aussi les cadres et les professions libérales qui animent le marché, tandis que les primo-accédants semblent hors jeu. Pénalisés depuis la disparition du prêt à taux zéro pour l'immobilier ancien, ils sont le plus souvent contraints de passer leur tour.

Les banques sont particulièrement vigilantes quant aux capacités d'endettement des emprunteurs et aux éventuels crédits à la consommation en cours.

En périphérie, la situation s'est également dégradée pour les familles et les jeunes couples aux budgets allant de 150 000 à 250 000 euros. Ceux-là éprouvent aujourd'hui de vraies difficultés à devenir propriétaires. *« Beaucoup ont renoncé à la maison de leur rêve. Plutôt que de s'éloigner, ils se contentent d'acheter un appartement pour 150 000 à 160 000 euros qu'ils revendront »*, indique Nicolas Pugliese, représentant à Toulouse du courtier en crédit Cafpi. De leur côté, les banques sont particulièrement vigilantes quant aux capacités d'endettement des emprunteurs et aux éventuels crédits à la consommation en cours. Désormais, pour obtenir un financement, il faut disposer d'un apport correspondant au moins aux frais de notaire. Et c'est uniquement grâce à des taux bas (3,50 % en moyenne sur 20 ans) que le marché n'est pas totalement grippé. Dans les communes cossues comme Balma ou Tournefeuille, seul le marché des belles maisons se maintient, mais, là aussi, loin de l'euphorie. *« Ici, l'heure est même à la prudence,* indique Christophe Latcher, de l'agence Balma Immo. *Plusieurs clients avec des budgets conséquents préfèrent rester en deçà de leurs capacités d'emprunt pour ne pas prendre de crédit supplémentaire... Du jamais-vu! »*

Quant aux investisseurs, ils marquent eux aussi une pause, après avoir été très nombreux sur le marché toulousain en 2011. Dans l'immobilier neuf, l'activité s'en ressent fortement. Si les quelques programmes haut de gamme du centre-ville continuent de trouver preneur, ce n'est pas le cas des programmes situés dans les faubourgs. Le quartier Montaudran, par exemple, qui accueillera d'ici à quelques années une ZAC importante, n'est pas encore très prisé des Toulousains. Les opportunités y sont donc réelles en ce moment. Un T5 de 98 m² en dernier étage avec une immense terrasse s'est ainsi vendu sur plan 312 500 euros au lieu des 336 000 euros proposés au départ. Qui dit mieux? ***BÉATRICE GIRARD***

DR

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

TOULOUSE PAR QUARTIERS ET SA PÉRIPHÉRIE

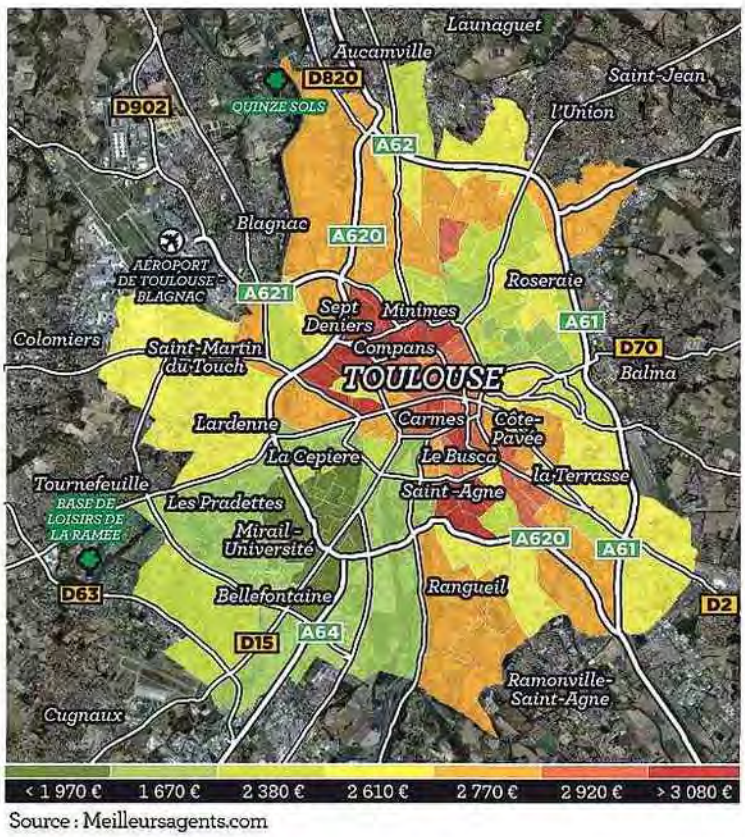
Où acheter selon son budget

LES QUARTIERS RECHERCHÉS DU CENTRE-VILLE GARDENT LEUR COTE, CE QUI N'EST PAS LE CAS DES QUARTIERS PLUS POPULAIRES, MOINS CONVOITÉS

CÔTE-PAVÉE, LA TERRASSE

Ancien : 1500-4000 €/m²
Neuf : 3500-4200 €/m²

Ce quartier résidentiel a tristement occupé le devant de l'actualité il y a quelques mois avec l'affaire Merah, mais sa réputation en matière d'immobilier n'en a pas été entachée pour autant. Pour de nombreux acheteurs, la Côte-Pavée fait toujours figure de quartier privilégié. Les ventes importantes s'y font encore beaucoup par le bouche-à-oreille, comme cette grande maison familiale de 400 m² avec une piscine et en parfait état, vendue en dix jours, juste en dessous du million d'euros... *« Les maisons bien situées et avec du cachet se vendent vite et bien, ici nous n'avons pas encore l'impression de vivre la crise »*, observe Eric Oberdorff, de l'agence Bien à Toit-Guy Hoquet l'Immobilier. C'est moins vrai dans le marché des appartements, et en particulier pour l'habitat des années 1960, qui se vend à 1500 euros/m² et jusqu'à 1800 euros/m² après travaux. Les acheteurs dont les budgets sont plus serrés devront s'éloigner jusqu'au château de l'Hers ou à la Terrasse. On y trouve des biens parfois atypiques et beaucoup plus accessibles, comme cette maison des années 1970 en bon état mais sans cachet et située non loin d'un carrefour, vendue 270 000 euros, ou cet appartement de 58 m² dans une résidence des années 1950, vendu 105 000 euros.



Source : Meilleursagents.com

La Terrasse. On y trouve des biens beaucoup plus accessibles qu'à la Côte-Pavée.

LE BUSCA, LE GRAND-ROND

Ancien : 3200-3800 €/m²
Neuf : 3000-4500 €/m²

Le Busca tient toujours sa place dans le *top five* des quartiers toulousains. *« Il y a ici ce que nous appelons les "buscatistes"*, observe Stéphanie

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

Saint-Etienne fait partie des secteurs où les prix ne baissent pas.

Capitole, Carmes, Saint-Etienne

Ancien : 3200-4000 €/m² Neuf : 3500-5000 €/m²

C'est toujours le triangle d'or toulousain. A ces adresses, les prix ne baissent pas, *« seul le volume d'activités marque le pas... Si les propriétaires n'ont pas d'obligation de vendre, ils préfèrent attendre »*, constate Virginie Montagné, de l'agence VM Immobilier. Sur le très haut de gamme, la demande se maintient mais les budgets ont été revus à la baisse. *« L'an dernier nous avions de la demande entre 1 et 1,4 million d'euros, cette année le budget moyen est de 560000 euros pour les appartements et 860000 euros pour les maisons de ville »*, analyse Anne de la Sauzay, directrice du groupe Mercure France. Autour du marché des Carmes, la demande ne faiblit pas. *« Une annonce génère une vingtaine d'appels et les acheteurs sont prêts à casser leur tirelire »*, constate Roger Heran, du cabinet Bedin. Comme pour ce T2 situé au 4e étage sans ascenseur au cœur des Carmes: atypique, il disposait de 60 m², mais seulement de 32 m² en loi Carrez et s'est pourtant vendu 4000 euros/m².

Consul, de l'agence Primo Immobilier, *ils ne veulent pas habiter ailleurs qu'entre la place du Busca et l'avenue Crampel.* » Soit une poignée de rues où les biens sont extrêmement rares. Mais les acheteurs sont exigeants. Ainsi, une maison des années 1930 pourtant bien située et de 180 m² sur deux niveaux a du mal à se vendre aux 600000 euros demandés car la petite parcelle de 300 m² sur laquelle elle est située ne permet pas d'accueillir une piscine. Sur le marché des appartements, une vue sur le canal du Midi ou le jardin des Plantes et l'arrivée du tramway font grimper les prix, comme pour ce T3 de 62 m² avec double garage et vue imprenable sur le canal, vendu sans négociation 3790 euros/m², ou ce duplex vendu 3000 euros/m². « *Dans ce secteur très identifié, les prix moyens flirtent même avec les 4000 euros/m² pour de très beaux appartements familiaux* », note Anne de la Sauzay, directrice du groupe Mercure France.

RANGUEIL, SAINT-MICHEL

Ancien : 2200-3700 €/m²
Neuf : 3000-4000 €/m²

Bien situés le long de la ligne B, Saint-Michel et Rangueil ont toujours leurs fans. « *Saint-Michel fait partie des quartiers recherchés par les investisseurs à l'affût de petites surfaces* », observe Emmanuelle Lassalle-Michel, de l'agence Cigec. Comme pour ce T2 de 42 m² vendu 139000 euros. Mais quand des travaux sont nécessaires, si les prix sont trop élevés, un appartement même bien placé ne se vend pas. C'est le cas en ce moment d'un T4 de 120 m² situé dans une résidence des années 1990, initialement mis en vente à 425000 euros. « *Beaucoup trop cher,* confie un agent immobilier spécialiste du secteur. *Il est aujourd'hui à 380000 euros, mais devrait se vendre 330000 euros.* » A Rangueil, les maisons sont toujours aussi convoitées, mais inaccessibles aux petits budgets. A l'image de cette vieille maison datant de 1900 dans laquelle il faudra tout casser, proposée à 530000 euros.

LA PATTE-D'OIE, SAINT-CYPRIEN

Ancien : 2300-3700 €/m²
Neuf : 3200-3700 €/m²

A Saint-Cyprien, il y a en ce moment plus que jamais deux marchés immobiliers. D'un côté, celui des affaires rares et bien situées, qui s'arrachent en quelques jours, comme cette toulousaine de 200 m² avec 500 m² de jardin vendue 980000 euros, ou cette autre de 124 m² avec un petit jardin de 65 m² vendue 473000 euros. « *Crise ou pas, pour ce type de biens, il y a toujours plusieurs acquéreurs,* constate Frédéric Sayous, de l'agence Fly Immo Century 21. *Mais l'en-*

A Saint-Cyprien, les biens rares partent en quelques jours.

« Nous voulions rester près du canal »

Gérard, retraité

« En quelques mois, j'ai vendu mon appartement au bord du canal du Midi près du pont des Demoiselles et j'ai racheté un T3 un peu plus loin. La vente n'a pas été très rapide, et nous avons finalement dû revoir notre prix à la baisse, car nous n'étions pas tout à fait en phase avec le marché au départ. Ensuite tout a été très vite: en un mois, nous avons trouvé notre nouvel appartement dans une petite copropriété plus récente. L'achat n'a pas été complètement couvert par la vente, mais nous voulions absolument rester dans le quartier. »

DR

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

gouement est bien moindre pour l'immobilier standard en ce moment. Sur ce créneau, il faut pouvoir accompagner les acheteurs au niveau financier car les crédits sont difficiles à obtenir, et les prix se négocient à la baisse.» Comme pour ce T3 de 65 m² dans un immeuble des années 1960 à la Patte-d'Oie, affiché 155 000 euros et vendu 138 000 euros au bout de six mois.

AVENUE DE MURET, LA POINTE

Ancien : 1 300-2 900 €/m²
Neuf : 2 900-3 400 €/m²

A proximité de l'avenue de Muret, le marché se tient jusqu'au boulevard Déodat-de-Séverac, mais, au-delà, les prix baissent et se modulent en fonction des périodes de construction... Un appartement de 63 m² dans une résidence de l'an 2000 peut se vendre 2 500 euros/m², contre seulement 2 000 euros/m² un peu plus loin pour un autre T3 de 81 m² mais datant des années 1960. Au niveau de la Pointe, un appartement de 75 m² situé dans une importante copropriété des années 1960 n'a été acquis qu'à 1 300 euros/m². Dans cette enclave de quelques rues où s'alignent de jolies maisons des années 1930 et 1950, les opportunités sont rares, et, lorsqu'un bien arrive sur le marché, il ne tarde pas à trouver preneur. Une maison de 180 m² avec beaucoup de cachet, une rénovation soignée et un jardin de près de 500 m² a atteint 475 000 euros.

Le blues des propriétaires-bailleurs toulousains

Dans la Ville rose, les propriétaires broient du noir! Après avoir régulièrement investi leurs économies dans la pierre et misé sur de petites surfaces à louer, ils doivent aujourd'hui faire face à une importante concurrence de logements neufs. L'ancien serait-il trop cher? Selon l'observatoire Clameur, les loyers moyens auraient baissé de 2,7 % entre 2011 et 2012. Ils s'affichent aujourd'hui à 11 euros/m². *« Sur le terrain, nos adhérents ont plutôt tendance à baisser les loyers à la relocation, sous peine de vacance locative car l'offre est très importante »*, indique Nadine Cazalbou, à l'UNPI (Union nationale de la Propriété immobilière) de Haute-Garonne. En effet, le vrai sujet est celui de la concurrence. Les locataires n'hésitent pas à mettre 50 euros de plus par mois pour emménager dans du neuf, parfaitement équipé, plutôt que dans des logements vétustes que certains propriétaires rechignent à entretenir. De même, ils sont plus regardants sur les surfaces. *« Les studios de 20 m² ne se louent plus: même les étudiants veulent des cuisines équipées et des surfaces un peu plus conséquentes »*, indique José Consul, de l'agence Primo Immobilier. D'autres ont trouvé la parade et se tournent vers la location meublée haut de gamme pour des courtes ou des moyennes durées. *« Cette solution nécessite un investissement plus important pour le propriétaire mais il permet de louer environ 20 % plus cher qu'un appartement vide, surtout si l'emplacement est recherché »*, indique Gilles Caminade, de l'agence Century 21 Action immobilier. *B. G.*

BONNEFOY, BORDEROUGE, CROIX-DAURADE

Ancien : 1 500-3 000 €/m²
Neuf : 3 000-4 000 €/m²

Selon de nombreux spécialistes, Bonnefoy est le quartier à surveiller et sur lequel il sera bon de miser avant la réhabilitation du quartier voisin Matabiau. En attendant, l'activité y connaît, comme ailleurs, un sérieux coup de frein. *« Sur les six premiers mois de l'année, elle a baissé de 30 % par rapport à 2011 »*, indique Gilles Caminade, de l'agence Action Immobilier Century 21. Les budgets dépassent rarement les 140 000 euros, et les acheteurs se concentrent sur les petites surfaces, essentiellement des T2 et des T3. Dans le quartier, les immeubles des années 1960 sont sérieusement concurrencés par l'immobilier neuf. Comme pour ce T3 de 60 m², situé cité Amouroux, pro-

A la Pointe, les maisons ne restent pas longtemps sur le marché.

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

●●● posé à 90 000 euros, qui ne trouve pas preneur. Les acheteurs lui ont préféré la même surface dans un programme neuf à 120 000 euros à Borderouge. Sur le marché de l'habitat individuel, peu de biens sont proposés actuellement, et les ventes s'effectuent assez rapidement, comme pour cette maison datant des années 1970, de 130 m² habitables sur un terrain de 600 m², vendue 350 000 euros.

BALMA

Ancien: 2 800-3 800 €/m²
Neuf: 2 800-3 500 €/m²

Même à Balma, on ne dépense plus sans compter. Les acquéreurs à gros budgets prêts à s'engager sur des maisons qui frôlent le million d'euros font aujourd'hui plus attention. *« Ils sont plus regardants sur les surfaces, les emplacements, le potentiel des biens, et l'on note des négociations de 10 à 15 % entre les prix affichés et les prix de vente »*, observe Christophe Latcher, de l'agence Balma Immo. Une belle maison proposée à 940 000 euros a fait l'objet d'une offre à 860 000 euros. Dans un autre quartier agréable de Balma, une belle maison contemporaine de 5 pièces et 140 m² sur un terrain de 890 m², mise à prix 570 000 euros, s'est vendue 525 000 euros. Sur le marché des appartements, l'ancien ne fait plus recette, largement concurrencé par les programmes neufs. Comme pour ce T3 de 61 m² datant de 2007 avec parking en sous-sol et terrasse de 8 m², qui, proposé 190 000 euros, ne trouve pas preneur.

Le neuf concurrence l'ancien à Balma.

« J'ai trouvé facilement à louer à Saint-Michel »

Cyrielle, ingénieur

« Je viens de décrocher mon premier job, mais pour moi il n'est pas question de devenir propriétaire pour l'instant... J'ai donc cherché une location, que j'ai trouvée facilement à Saint-Michel. C'est un T2 tout neuf avec un petit balcon et un parking. Je le loue 594 euros par mois charges comprises. C'est un peu plus cher que prévu, mais c'est un emplacement de rêve au pied du métro et qui me permet d'aller travailler à vélo. »

LARDENNE, TOURNEFEUILLE

Ancien: 2 500-3 400 €/m²
Neuf: 2 900-3 500 €/m²

Ici comme ailleurs, l'activité accuse une baisse de 15 à 20 %, mais Tournefeuille profite quand même de la proximité des complexes aéronautiques et de la bonne santé du secteur. Depuis qu'Airbus a annoncé sa décision de rapatrier toutes ses activités à Toulouse, des familles de « néo-airbusiens » poussent de nouveau la porte des agences du coin. Leur quête? La grande maison familiale et la qualité de vie provinciale. Comme pour cette famille qui vient de se décider pour une grande maison à Plaisance-du-Touch pour 525 000 euros. D'autres acheteurs ont eu un coup de cœur pour un grand appartement de 110 m² avec une terrasse spacieuse de 15 m², qu'ils ont acheté 346 000 euros à Lardenne. Un peu plus loin, une belle maison de 250 m² avec un jardin de 130 m² s'est vendue 3 500 euros/m². Sur le marché de l'entrée de gamme, l'activité est bien plus calme. Les petites maisons habituellement convoitées par les primo-accédants se font rares. *« Cette clientèle est hors jeu pour l'instant »*, déplore Nicolas Pichaud, de l'agence Pichaud Immobilier à Tournefeuille. *B. G.*

Lardenne attire les familles de « néo-airbusiens ».

A Toulouse, les investisseurs boudent le neuf

Malgré un bon contexte économique local, le marché de l'immobilier neuf est loin d'être épargné par la crise... Dans son dernier baromètre, l'Observer de l'Immobilier toulousain a enregistré en effet une baisse de 62 % des ventes de neuf dans l'aire urbaine au premier trimestre. Il pointe surtout le retrait des investisseurs: -48 % de ventes constatées dans l'agglomération. C'est encore pire à Toulouse, qui concentre à elle seule 48 % des ventes: la baisse des ventes aux investisseurs atteint même 62 %. Mêmes effets constatés chez les candidats à l'achat d'une résidence principale, avec une baisse de 37 % enregistrée sur la même période. Pour Alexandra François-Cuxac, la présidente de l'Observer, *« le deuxième semestre devrait cependant être meilleur, notamment pour ceux qui voudront bénéficier des derniers effets Scellier »*.

Même analyse pour Jacques Rubio, directeur général de Kaufman & Broad Sud-Ouest: *« Chez nous, le recul des investisseurs a atteint 40 % sur les six premiers mois de l'année. Néanmoins, nous pensons que cette tendance va s'inverser à la fin de l'année car les taux sont toujours bas; et même s'il a été revu à la baisse, le dispositif Scellier perdure jusqu'à la fin de l'année. »* En attendant, chez la majorité des promoteurs, la prudence est de mise, avec des lancements au compte-gouttes... Pourtant, malgré ce contexte, les prix se maintiennent. Ils sont restés stables dans l'aire urbaine à 3 190 euros/m². Selon l'Observer, ils auraient même progressé de 62 % dans le neuf depuis dix ans, tandis que, dans le même temps, les revenus des ménages n'augmentaient que de 30 % selon l'Insee. Un décalage qui finit par peser sur les aspirants propriétaires... *B. G.*

DR

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

TOULOUSE

	En €/m²	Capitole Studio/2-pièces	Capitole 3-pièces	Capitole 4-pièces	Capitole 5-pièces et plus	Cépière Studio/2-pièces	Cépière 3-pièces	Cépière 4-pièces	Cépière 5-pièces et plus	Côte-Pavée Studio/2-pièces	Côte-Pavée 3-pièces	Côte-Pavée 4-pièces	Côte-Pavée 5-pièces et plus	Bonnefoy Studio/2-pièces	Bonnefoy 3-pièces	Bonnefoy 4-pièces	Bonnefoy 5-pièces et plus
Récent	Max	4 553	4 139	3 895	4 207	2 699	2 454	2 309	2 494	3 272	2 974	2 799	3 023	3 148	2 862	2 693	2 909
	Min	3 932	3 575	3 364	3 634	2 344	2 131	2 005	2 166	2 826	2 569	2 418	2 611	2 719	2 471	2 105	2 512
Rénové	Max	3 740	3 400	3 200	3 456	2 229	2 027	1 907	2 060	2 688	2 443	2 299	2 483	2 586	2 127	2 002	2 389
	Min	3 230	2 936	2 763	2 985	1 925	1 750	1 647	1 779	2 321	2 110	1 986	2 145	2 020	1 837	1 729	1 867
Ancien	Max	2 782	2 529	2 380	2 570	1 648	1 498	1 410	1 523	1 999	1 817	1 710	1 847	1 740	1 582	1 489	1 608
	Min	2 420	2 200	2 070	2 236	1 423	1 294	1 218	1 315	1 739	1 581	1 488	1 607	1 514	1 376	1 295	1 399

		Rangueil Studio/2-pièces	Rangueil 3-pièces	Rangueil 4-pièces	Rangueil 5-pièces et plus	Minimes, Bourbaki Studio/2-pièces	Minimes, Bourbaki 3-pièces	Minimes, Bourbaki 4-pièces	Minimes, Bourbaki 5-pièces et plus	Mirail Studio/2-pièces	Mirail 3-pièces	Mirail 4-pièces	Mirail 5-pièces et plus	Lardenne Studio/2-pièces	Lardenne 3-pièces	Lardenne 4-pièces	Lardenne 5-pièces et plus
Récent	Max	2 980	2 709	2 550	2 754	4 006	3 642	3 428	3 702	2 596	2 360	2 221	2 399	3 178	2 889	2 719	2 937
	Min	2 574	2 340	2 202	2 379	3 460	3 146	2 961	3 197	2 255	2 050	1 929	2 083	2 760	2 509	2 362	2 550
Rénové	Max	2 448	2 226	2 095	2 262	3 291	2 992	2 816	3 041	2 144	1 949	1 835	1 982	2 625	2 386	2 246	2 426
	Min	2 114	1 922	1 809	1 954	2 842	2 584	2 432	2 626	1 852	1 683	1 584	1 711	2 267	2 061	1 940	2 095
Ancien	Max	1 821	1 655	1 558	1 683	2 448	2 225	2 094	2 262	1 585	1 441	1 356	1 465	1 940	1 764	1 660	1 793
	Min	1 584	1 440	1 355	1 464	2 129	1 936	1 822	1 968	1 369	1 244	1 171	1 265	1 676	1 523	1 434	1 548

		Croix-de-Pierre Studio/2-pièces	Croix-de-Pierre 3-pièces	Croix-de-Pierre 4-pièces	Croix-de-Pierre 5-pièces et plus	Sept-Deniers, Ponts-Jumeaux Studio/2-pièces	Sept-Deniers, Ponts-Jumeaux 3-pièces	Sept-Deniers, Ponts-Jumeaux 4-pièces	Sept-Deniers, Ponts-Jumeaux 5-pièces et plus	Busca - Demoiselles Studio/2-pièces	Busca - Demoiselles 3-pièces	Busca - Demoiselles 4-pièces	Busca - Demoiselles 5-pièces et plus	Carmes Studio/2-pièces	Carmes 3-pièces	Carmes 4-pièces	Carmes 5-pièces et plus
Récent	Max	3 462	3 147	2 962	3 199	3 404	3 094	2 912	3 145	3 984	3 622	3 409	3 682	4 641	4 219	3 971	4 288
	Min	3 006	2 733	2 572	2 778	2 956	2 687	2 529	2 732	3 460	3 146	2 961	3 198	4 030	3 664	3 449	3 724
Rénové	Max	2 859	2 599	2 447	2 642	2 812	2 556	2 406	2 598	3 291	2 992	2 816	3 041	3 833	3 485	3 280	3 542
	Min	2 469	2 245	2 113	2 282	2 428	2 207	2 077	2 244	2 842	2 584	2 432	2 626	3 310	3 009	2 832	3 059
Ancien	Max	2 114	1 922	1 809	1 953	2 078	1 889	1 778	1 921	2 433	2 212	2 082	2 248	2 834	2 576	2 424	2 618
	Min	1 825	1 659	1 562	1 687	1 795	1 632	1 536	1 658	2 101	1 910	1 798	1 941	2 447	2 224	2 094	2 261

		Lalande Studio/2-pièces	Lalande 3-pièces	Lalande 4-pièces	Lalande 5-pièces et plus	Fourguette, Poudrerie Studio/2-pièces	Fourguette, Poudrerie 3-pièces	Fourguette, Poudrerie 4-pièces	Fourguette, Poudrerie 5-pièces et plus	Balma Studio/2-pièces	Balma 3-pièces	Balma 4-pièces	Balma 5-pièces et plus	Ramonville, Saint-Agne Studio/2-pièces	Ramonville, Saint-Agne 3-pièces	Ramonville, Saint-Agne 4-pièces	Ramonville, Saint-Agne 5-pièces et plus
Récent	Max	3 208	3 176	2 602	2 784	3 533	3 498	2 865	3 065	4 659	4 613	3 778	4 042	4 309	4 267	3 494	3 739
	Min	2 770	2 743	2 247	2 404	3 051	3 020	2 474	2 647	4 023	3 983	3 262	3 491	3 721	3 684	3 018	3 229
Rénové	Max	2 635	2 609	2 137	2 286	2 901	2 873	2 353	2 517	3 826	3 788	3 103	3 320	3 539	3 504	2 870	3 071
	Min	2 276	2 254	1 678	1 795	2 506	2 481	1 663	1 779	3 305	3 272	2 978	3 186	3 057	3 027	2 479	2 653
Ancien	Max	1 771	1 753	1 436	1 536	1 755	1 737	1 423	1 522	3 142	3 111	2 548	2 727	2 616	2 590	2 121	2 270
	Min	1 529	1 514	1 240	1 327	1 515	1 500	1 229	1 315	2 714	2 687	2 201	2 355	2 259	2 237	1 832	1 960

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. **Min :** confort standard et environnement normal.

Tableau mode d'emploi

L'Argus 2012 du Logement est fondé sur les transactions effectivement réalisées et recensées par MeilleursAgents.com, avec la Fnaim et les Notaires de France. Il permet de déterminer le prix au mètre carré d'un appartement ancien libre sans parking en fonction de quatre critères.

La localisation. L'arrondissement (à Paris, Lyon ou Marseille) ou le quartier pour la ville et sa banlieue.

L'âge ou l'état de l'immeuble. Il combine la date de la construction et l'état actuel du logement selon trois catégories :

■ ***récent*** : immeuble datant de moins de dix ans, éventuellement en pierre de taille ou de style haussmannien ;

■ ***rénové*** : construction postérieure aux années 1950 pour les immeubles réhabilités et convenablement entretenus ou construction d'avant 1948, mais remise aux normes actuelles ;

■ ***ancien*** : construction d'avant ou d'après 1948 non réhabilitée et immeubles non encore rénovés.

La fourchette des prix. Elle résulte de la combinaison de la présentation de l'immeuble, de son environnement et du niveau de confort intérieur :

■ ***max*** : grand confort et très bonne situation (beau quartier, proche d'un monument, d'un parc...) ;

■ ***min*** : confort standard ou sans gros travaux et situation moins favorable, mais acceptable.

La taille de l'appartement. (***S-2P***) : nous avons regroupé les studios et les 2-pièces, qui se traitent, sauf exception, à des prix souvent voisins ; (***3P***) : les 3-pièces ; (***4P***) : les 4-pièces ; (***5P+***) : les appartements de 5 pièces et plus.

L'Argus du Logement est édité par Efistat Consultants.

DOMINIQUE THIÉBAUT avec MEHDI BENYEZZAR et CAROLE KONAN

MÉTHODOLOGIE DU CALCUL DES PRIX

Les prix calculés par MeilleursAgents.com ne sont pas des prix d'annonces immobilières, mais des estimations de prix réels de transaction, nets vendeurs. Ils sont calculés sur la base de sources publiques auxquelles sont appliquées des méthodes d'analyses sophistiquées pour refléter chaque mois la réalité des prix par régions et par types de biens.

MeilleursAgents.com

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

HABITAT PARTICIPATIF

Ni secte, ni bobos

EXCLUS DU MARCHÉ TRADITIONNEL OU SIMPLEMENT ATTIRÉS PAR UN NOUVEAU MODE D'HABITAT, DES ACHETEURS SE LANCENT DANS UNE AVENTURE COLLECTIVE

Au printemps prochain, Michèle, Roland, Mathieu, Marike, Bénédicte, Guillaume et quelques autres emménageront chemin de Mange-Pommes, à Ramonville, et la plupart deviendront propriétaires pour la première fois… Ils sont kiné, géologue, ingénieur ou artisan et n'ont aucun lien de parenté, mais regardent sortir de terre leur résidence. Au programme: 4 duplex, 4 simplex et des espaces partagés (buanderie, cellier, studio d'amis, grande salle polyvalente…). *« Nous ne sommes ni une secte, ni des bobos. En choisissant l'habitat partagé, on n'achète pas un simple appartement, mais plutôt une manière de vivre »*, résume Michèle, la cinquantaine dynamique, convaincue par ce mode de vie depuis toujours. *« A Toulouse, nous évaluons à une centaine au minimum le nombre de logements en cours selon ce principe parmi nos adhérents »*, estime Agnès Souville, de l'association Alter Habitat du Midi toulousain, qui fédère les porteurs de projets. A cela s'ajoutent des programmes avec des bailleurs sociaux et/ou des municipalités, ce qui porte à 300 le total de logements participatifs en cours.

En effet, à l'automne dernier, Toulouse a signé la charte de l'habitat participatif – initié par Strasbourg il y a une dizaine d'années. Convaincue par ce mode de construction, la ville lui réserve des parcelles dédiées dans plusieurs ZAC en cours d'aménagement. A la Cartoucherie par exemple, un îlot prévoit d'accueillir 90 logements en habitat participatif. *« Il y aura des logements sociaux, et notre bâtiment qui comprendra 30 logements en autopromotion. Mais, pour l'heure, nous recrutons encore des acheteurs intéressés par notre projet baptisé Hévéa »*, confie Jean-Baptiste, cadre dans la fonction publique et futur habitant de la Cartoucherie.

Une fois par mois, les membres d'Hévéa organisent une réunion d'information dans un troquet, pour se trouver des voisins! *« Ce soir, il y a cinq nouveaux, mais on verra vite ceux qui accrochent et ceux qui n'y croient pas du tout »*, tempère Sylvie, l'un des piliers de l'association. L'habitat groupé, en effet, chacun y vient pour ses propres raisons. Pour Marike et Mathieu, qui venaient de passer trois ans en Allemagne, c'était une évidence. *« Là-bas, les gens se déplacent à vélo, les femmes accouchent à la maison et l'habitat partagé est tout à fait banalisé. Il y a un côté exemplaire qui nous plaît »*, raconte le jeune homme. Pour Guillaume, c'est l'aspect financier qui a fait pencher la balance: *« Si j'avais dû acheter sur le marché traditionnel, je me serais retrouvé à 40 bornes de Toulouse! »*

« Le principe, c'est aussi de se passer d'un promoteur. Cela représente une économie de 25 %! » pointe Jean-Baptiste. A l'habitat groupé du Canal, l'acquisition revient à 2500 euros/m² (foncier compris) pour des appartements BBC (bâtiment basse consommation), une façade à ossature bois, un système électrique biocompatible. Mais le parcours a été long et semé d'embûches. Les points noirs ont été de trouver un foncier et une banque acceptant de financer le projet, mais aussi de parvenir à s'entendre. *« Certains ont quitté le navire il y a longtemps, seuls les plus motivés sont encore là »*, raconte Michèle. Dans le groupe, la moindre décision peut demander des heures – et, une fois prise, elle ne doit laisser à personne un goût amer. Ainsi les futurs habitants du chemin de Mange-Pommes se souviennent-ils d'une longue soirée de palabres pour savoir si le règlement intérieur autoriserait ou non le demi-tour en voiture devant les fenêtres après 23 heures…

Pour passer ces caps, certains groupes choisissent de se faire accompagner. C'est la spécialité de Stefan Singer, fondateur de Toits de Choix, installé à Montpellier. Il accompagne actuellement une dizaine de projets dans toute la France. *« Dans les pays d'Europe du Nord, l'habitat participatif est une pratique courante alors qu'en France nous n'en sommes qu'aux prémices »*, précise-t-il. Le professionnel constate qu'en Midi-Pyrénées de nombreux projets font l'objet de partenariat avec des bailleurs sociaux, et il en appelle à la vigilance: *« Attention, l'habitat participatif est-il un nouveau mode d'habiter ou bien est-ce de l'habitat social amélioré? Le participatif ne s'impose pas, il doit venir d'en bas! »* **B. G.**

BÉATRICE GIRARD

« En choisissant l'habitat partagé, *on n'achète pas un simple appartement, mais plutôt une manière de vivre »*, déclare Michèle (à g. sur la photo ; à côté d'elle, Roland, Marike et Mathieu).

Les points noirs ont été de trouver un foncier et une banque acceptant de financer le projet, mais aussi de parvenir à s'entendre.

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Activité soutenue... pour l'instant

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX RESTE DYNAMIQUE. MAIS L'IMPORTANCE DES BIENS EN STOCK ASSOMBRIT UN PEU L'HORIZON

En 2011, 131000 m² de transactions ont été réalisées à Toulouse, à égalité avec Lille, mais derrière Lyon (259000 m²) et très loin derrière Paris, qui concentre presque 2,5 millions de mètres carrés. Une jolie performance quand même, qui place la Ville rose au deuxième rang des métropoles régionales. C'est le bilan qui a été présenté en début d'année par Pascale Cieutat, la présidente de l'Observatoire toulousain de l'Immobilier d'Entreprise (Otie). Et depuis... Que se passe-t-il? *« Le marché reste très régulier avec 65000 m² de transactions enregistrées au premier semestre 2012 »*, indique Marc Delpoux, le directeur de BNP Paribas Real Estate. Sur ce volume, dix transactions sont supérieures à 1000 m², *« la moitié de ces transactions concernent des entreprises de l'aéronautique, le reste, des entreprises de services et des services publics ou parapublics »*, indique-t-il. Autre bonne nouvelle, la majorité des secteurs profitent de cette dynamique avec des transactions enregistrées à Labège et Ramonville, Blagnac, Colomiers... à des loyers moyens de 144 euros/m² dans le neuf.

Un seul territoire fait néanmoins toujours office de véritable point noir: Bordelongue, à l'entrée sud de la ville. *« Ces immeubles neufs situés route d'Espagne concentrent à eux seuls pratiquement la moitié du stock neuf (47000 m² sur 95000 m²). L'offre y est, malgré tout, de qualité, et ces immeubles se loueront petit à petit »*, tempère Pascale Cieutat. Pour l'heure, les entreprises rechignent pourtant à s'y installer. *« L'environnement ne donne pas particulièrement envie, les services manquent, le site n'est pas desservi par les transports en commun et l'accès à la rocade est restreint, surtout pour les entreprises qui travaillent du côté de Blagnac dans le secteur aéronautique »*, énumère Marc Delpoux. Mais, plus que Bordelongue, la préoccupation des professionnels du secteur concerne en ce moment le niveau global de stock qui ne baisse pas. L'offre immédiatement disponible atteint en effet 240000 m², dont 150000 m² dans l'ancien. A Toulouse, les bureaux de seconde main se libèrent régulièrement car les entreprises souhaitent s'installer dans du neuf, mais ils peinent à se relouer... Sans doute un effet de la crise, reconnaissent les spécialistes.

Certains secteurs très identifiés, comme la Cépière, souffrent particulièrement de ce phénomène, malgré des loyers raisonnables entre 80 et 100 euros/m². *« Nous aurons d'ailleurs dans les prochaines années un problème avec ces surfaces correspondant à la première génération d'immeubles de bureaux construits à Toulouse et qui sont aujourd'hui totalement dépassées du point de vue des normes »*, confie Pascale Cieutat.

Côté investisseurs, après un sursaut en début d'année, la prudence est aujourd'hui de mise. *« Ils ne vont que là où sont les produits et les locataires »*, indique Pascale Cieutat. Leur zone de prédilection reste donc le secteur aéronautique et les communes de Blagnac, Colomiers ou Saint-Martin-du-Touch, tandis que la situation est plus délicate dans des secteurs comme Balma. Des projets d'immobilier de bureaux sont par exemple en cours à la ZAC du Vidailhan, mais les investisseurs y seraient frileux, surtout pour des questions d'accessibilité... *« Les investisseurs ne construiront qu'une fois sûrs d'avoir des occupants, et cela sera pareil pour les futures ZAC de la Cartoucherie et de Montaudran Aérospace*, estime même Marc Delpoux. *En réalité, nous recommandons la plus grande prudence car il faudrait d'abord absorber le stock important en ce moment. »*

Pour les professionnels, la réalité du marché et le manque d'investisseurs pourraient bien ralentir les nombreux projets annoncés. Mais, dans le même temps, tous s'accordent à dire que le centre-ville manque de bureaux. *« Nous attendons avec impatience le projet Toulouse Euro Sud-Ouest en espérant que les bureaux y seront programmés dès la première tranche »*, indique Pascale Cieutat. La construction de 400000 à 500000 m² de bureaux est en effet prévue mais... pour 2020. **B. G.**

Le projet Euro Sud-Ouest

L'ALTERNATIVE DU CLÉ-EN-MAIN LOCATIF

Quand l'offre manque, certaines entreprises font le choix du clé-en-main locatif avec des bâtiments ultraperformants, répondant à toutes les normes de haute qualité environnementale. C'est le cas du groupe d'ingénierie Alten, auquel le constructeur GA a livré 4000 m² de bureaux entre 2011 et 2012 à Labège. Un autre site de 6100 m² situé à Saint-Martin-du-Touch accueillera l'essentiel des ingénieurs du groupe en janvier prochain. Ces bâtiments ont été vendus à des investisseurs pour un montant de 30 millions d'euros. Pour les opérateurs de l'immobilier de bureaux traditionnel, la concurrence est réelle. B. G.

EUROIMMOSTAR

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

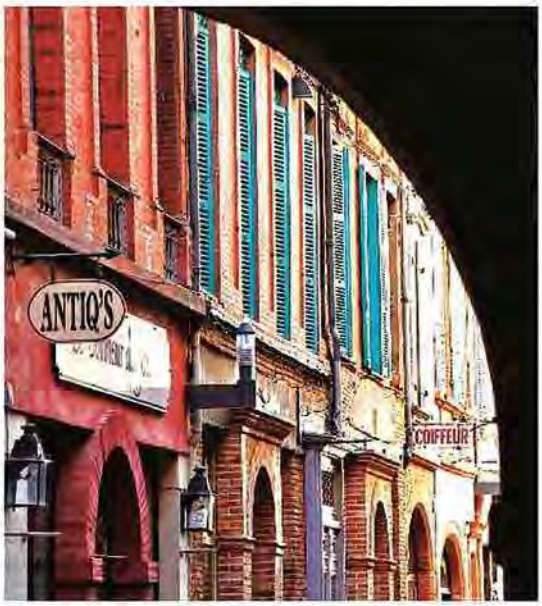
TARN, TARN-ET-GARONNE

Lendemains de fête

LE MARCHÉ TOURNE AU RALENTI MAIS QUELQUES INVESTISSEURS RÉSISTENT

Albi, le ralentissement se confirme... *« Le dernier feu d'artifice a eu lieu en début d'année, mais le deuxième trimestre a été bien calme et nous n'avons désormais plus aucune visibilité »*, note Alain Culié, de l'agence ERA Agépi Immobilier, qui possède plusieurs agences dans le département. Pour lui, les comptes sont faits : l'activité est moins bonne que l'an dernier et le panier moyen des acquéreurs a été revu à la baisse, *« de 154 000 euros en 2011 à 107 000 euros au premier semestre 2012 »*. Seule consolation : Albi semble tirer son épingle du jeu grâce à son université. Actuellement, les abords de la fac attirent les investisseurs, tout comme le cœur de ville et son périmètre classé. Exemples avec ce T2 de 37 m² à rénover vendu 70 000 euros ou avec ce studio de 23 m² cédé 76 000 euros à des investisseurs.

Les maisons, elles, s'affichent au prix moyen de 1464 euros/m² dans l'agglomération albigeoise. Les biens nécessitant des travaux sont encore plus abordables, comme cette maison de 92 m² datant des années 1960, vendue 112 000 euros. Pour les petits budgets, l'option privilégiée est celle des terrains à bâtir, mais là encore il faut s'éloigner pour trouver des tarifs abordables. Réalmont, à 15 minutes d'Albi, offre ainsi des opportunités de parcelles de 800 m² pour 40 000 euros. Le Tarn, facilement accessible de Toulouse par l'autoroute, reste par ailleurs une destination privilégiée pour les acheteurs de belles propriétés. *« Mais ceux-ci privilégient des domaines dans lesquels ils pourront faire du business : des maisons d'hôtes de luxe ou de l'hôtellerie »*, précise Thierry de la Sauzay, de l'agence Mercure. Comme cette propriété qui comprenait une chartreuse de 9 pièces, des dépendances et un appartement supplémentaire, vendue 950 000 euros.



A Montauban, les primo-accédants ont quasiment disparu.

A Montauban aussi, la fête est finie... Avec 30 % d'acheteurs en moins depuis le début de l'année, la quasi-disparition des primo-accédants et des vendeurs qui réfléchissent à deux fois avant de mettre leur bien en vente, *« le marché ressemble à celui de 2009 en dehors du faible niveau des taux »*, résume Nicolas Riquelme, de l'agence Century 21, qui prévoit une baisse de 10 % des prix sur l'année 2012. Pour Laurent Sennavoine, de l'agence Laforêt Immobilier, les prix auraient déjà baissé. Exemple : cette maison de 140 m² et 2 000 m² de terrain vendue 255 000 euros mais qui était affichée à 274 000 euros il y a trois mois. *« Ce n'était pas son prix mais les clients ne voulaient rien savoir »*, dit-il. Pour autant, les biens correctement situés au centre-ville se vendent sans négociation, comme cet appartement de 98 m² place Nationale, acheté 155 000 euros.

Pour les primo-accédants, la situation est plus complexe, *« ceux qui n'ont pas d'apport ne passent plus et hésitent même à acheter pour faire construire »*, déplore Nicolas Riquelme. Quant au neuf, si les nouveaux programmes ne sont pas d'actualité à Montauban, les premières reventes de fin de défiscalisation commencent à arriver sur le marché, faisant de l'ombre aux grands appartements du centre-ville. A l'image de cette maison de 80 m² avec un jardin de 440 m², vendue 135 000 euros. **B. G.**

TARN-ET-GARONNE, TARN

En €/m²		Montauban Studio/2-pièces	Montauban 3-pièces	Montauban 4-pièces	Montauban 5-pièces et plus	Castres Studio/2-pièces	Castres 3-pièces	Castres 4-pièces	Castres 5-pièces et plus	Albi Studio/2-pièces	Albi 3-pièces	Albi 4-pièces	Albi 5-pièces et plus	Castelsarrasin Studio/2-pièces	Castelsarrasin 3-pièces	Castelsarrasin 4-pièces	Castelsarrasin 5-pièces et plus
Récent	Max ↗	2 223	2 117	2 012	1 911	1 881	1 792	1 702	1 617	2 409	2 294	2 180	2 071	1 996	1 901	1 806	1 716
	Min ↘	1 920	1 829	1 738	1 651	1 634	1 556	1 478	1 405	2 080	1 981	1 883	1 789	1 733	1 651	1 568	1 490
Rénové	Max ↗	1 826	1 739	1 653	1 570	1 554	1 480	1 406	1 336	1 979	1 884	1 791	1 701	1 648	1 570	1 492	1 417
	Min ↘	1 577	1 502	1 427	1 356	1 342	1 278	1 023	971	1 709	1 627	1 237	1 175	1 423	1 356	1 288	1 224
Ancien	Max ↗	1 358	1 164	1 106	1 051	967	921	875	832	1 177	1 121	1 065	1 012	1 218	1 160	1 103	1 048
	Min ↘	1 063	1 013	962	914	835	795	756	718	1 024	975	927	881	1 052	1 002	952	905

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. **Min :** confort standard et environnement normal.

MOBEL-ANDIA.FR

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

A Lectoure, les acheteurs néerlandais sont de retour.

GERS

Le réajustement

AVEC DES PRIX EN LÉGÈRE BAISSE ET DES ACQUÉREURS ATTENTISTES, LE MARCHÉ DU DÉPARTEMENT RESTE CALME

Dans le Gers, le marché s'anime légèrement après un passage à vide en début d'année. Mais il reste loin des bonnes performances enregistrées l'année dernière. *« Nous voyons même de nombreuses demandes de transactions évoluer vers de la location, car les gens ne trouvent pas leur bonheur. Il faut dire que le décalage est parfois surprenant entre les souhaits des vendeurs et les budgets des acquéreurs »*, constate Marie-Christine Mourgues, de l'agence Century 21 AMC Immobilier à L'Isle-Jourdain. Pourtant, dans ce secteur proche de Toulouse, le marché devrait bénéficier de l'arrivée annoncée de nombreux cadres du secteur aéronautique. *« Nous commençons, il est vrai, à avoir quelques demandes en ce sens, mais ce n'est pas encore l'euphorie »*, confie la spécialiste. Ces cadres qui s'installent pour travailler à l'ouest de Toulouse recherchent plutôt des maisons de ville à L'Isle-Jourdain entre 250 000 et 300 000 euros. A défaut, ils sont prêts à s'éloigner un peu pour faire construire, à condition de trouver un emplacement sans vis-à-vis. Les terrains dans ce secteur se négocient en fonction de leur situation. *« Nous venons de vendre à L'Isle-Jourdain une parcelle de 1600 m² en diffus pour 63 000 euros et une autre de 1800 m² pour 77 000 euros, cette dernière viabilisée et située à 12 minutes de la ville. Mais attention, s'ils sont affichés plus chers, les terrains ne se vendent pas »*, prévient Marie-Christine Mourgues. *« Mais tout se négocie »*, assure Axel Cauquil, le directeur régional de Square Habitat, qui dispose d'une vingtaine d'agences dans tout le département. Du côté d'Auch, des parcelles de 1000 m² viabilisées se vendent 50 000 à 60 000 euros, tandis qu'à la campagne il est possible de trouver des terrains de surface équivalente pour seulement 25 000 euros.

Les acheteurs sont moins nombreux. Petite note positive cependant: le retour amorcé de quelques étrangers...

Globalement, les professionnels du Gers observent des prix orientés à la baisse, entre 5 et 10 %. *« Ce réajustement était nécessaire »*, estime Axel Cauquil, dont le réseau a enregistré une centaine de transactions depuis le début de l'année. Mais les acheteurs sont moins nombreux, et le marché occupé à 70 % par des Gersois. Petite note positive cependant: le retour amorcé de quelques étrangers... Les Néerlandais, notamment, pointent de nouveau leur nez dans le triangle d'or de Condom, Lectoure et Fleurance, au nord-est du Gers. Mais ils arrivent avec des budgets et des envies modestes: *« Ils recherchent de petites maisons de ville de 120 m² à rafraîchir pour 160 000 à 200 000 euros »*, précise Axel Cauquil. Plus au sud, dans le secteur de Mirande et de Marciac, le marché s'anime un peu grâce à des prix abordables. Par exemple, une maison de 120 m² à rénover non loin de Mirande avec 2 hectares a de terrain s'est vendue 105 000 euros. Quant aux belles pierres, les acheteurs sont toujours prêts à y mettre le prix, mais à condition de trouver des biens facilement accessibles depuis les pôles économiques. Comme pour cette jolie maison de maître de 550 m² avec piscine et dépendances entre Lectoure et Condom, achetée par des Français 860 000 euros. **B. G.**

GERS, HAUTES-PYRÉNÉES, ARIÈGE

	En €/m²	Lourdes				Foix				Auch				Tarbes			
		Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus
Récent	Max ↗	2 037	2 011	1 911	2 044	2 194	2 166	2 058	2 201	2 038	2 012	1 912	2 045	1 956	1 931	1 835	1 963
	Min ↘	1 759	1 737	1 651	1 766	1 905	1 881	1 787	1 912	1 760	1 738	1 651	1 766	1 699	1 677	1 593	1 705
Rénové	Max ↗	1 673	1 652	1 570	1 679	1 812	1 789	1 700	1 818	1 674	1 653	1 571	1 680	1 615	1 595	1 516	1 621
	Min ↘	1 445	1 427	1 356	1 450	1 565	1 545	1 040	1 570	1 446	1 427	1 285	1 451	1 395	1 377	1 240	1 400
Ancien	Max ↗	1 245	1 229	1 045	1 249	949	937	890	952	1 180	1 165	1 107	1 184	1 131	1 117	1 061	1 135
	Min ↘	969	956	909	972	819	809	769	822	1 026	1 013	963	1 030	977	965	917	980

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. **Min :** confort standard et environnement normal.

HERVÉ CHAMPOLLION-AKG IMAGES

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

LOT

Les petits budgets font le marché

LE HAUT DE GAMME NE FAIT PLUS RECETTE, ET LES PRIMO-ACCÉDANTS DÉLAISSENT L'ANCIEN POUR FAIRE CONSTRUIRE

Sur le papier, l'effet « carte postale » de Cahors et le charme des jolies vallées et des villages perchés du Lot opèrent toujours sur les acheteurs. Mais la réalité du terrain est moins euphorique. *« Le marché se grippe, à cause d'un décalage trop important entre des prix élevés et un pouvoir d'achat revu à la baisse*, constate Yanec Lance, de l'agence Tout l'Immobilier à Cahors. *Les prix ont baissé de 10 % en moyenne depuis un an, mais pour les vendeurs cette réalité est difficile à accepter. »* Exemple : cette jolie maison en pleine campagne pour laquelle un couple d'étrangers a fait une proposition à 535 000 euros, refusée par le vendeur, qui en voulait 550 000.

Sur le marché, les plus actifs en ce moment sont des retraités, originaires d'autres régions de France et de l'étranger (Allemagne, Belgique) : *« Leur demande principale concerne des appartements ou de petites maisons dans le centre-ville de Cahors. Dans ce créneau, l'activité se maintient parfaitement »*, note Bernadette Bégout, de l'agence Champollion Immobilier. Ces biens, rares, se vendent donc vite et bien… A l'image de cette maison de 120 m² avec un petit jardin et très bien placée en centre-ville, vendue en un clin d'œil : 350 000 euros ! Ou encore une autre disposant d'une terrasse végétalisée au cœur du vieux Cahors, qui se vendra entre 320 000 et 350 000 euros.

A Cahors, l'activité se maintient grâce aux retraités.

Le marché du haut de gamme, quant à lui, n'est plus ce qu'il était… *« Nous voyons de belles propriétés se vendre directement entre étrangers, sans passer par le marché traditionnel »*, déplore Yanec Lance. Et même sur ce marché des biens d'exception les délais de vente se sont considérablement allongés. *« Les acheteurs prennent le temps, ils ont bien compris qu'ils peuvent faire des offres »*, confie Thierry de la Sauzay, du groupe immobilier Mercure France.

En réalité ce sont les acheteurs disposant de budgets inférieurs à 100 000 euros qui animent le marché actuellement. Sur ce créneau, les candidats sont nombreux et plutôt jeunes, comme ceux qui ont acheté ce T3 de 60 m² au 4e étage d'un immeuble datant de 1800, boulevard Gambetta, pour 65 000 euros. *« Mais le charme a ses limites, et les biens souffrant de défauts sont boudés »*, observe Yanec Lance. C'est le sort de cette vieille maison de ville, proposée à 45 000 euros, pourtant impeccablement refaite, avec 3 pièces sur trois niveaux, mais qui manque de lumière et n'est pas très accessible en voiture.

De fait, dans le département comme ailleurs, la disparition du PTZ dans l'ancien a découragé les primo-accédants. *« Ils choisissent plutôt de s'éloigner pour faire construire »*, indique Bernadette Bégout. Une tendance que confirme aussi la chambre interdépartementale des notaires. Il faut dire que pour eux les conditions d'octroi des crédits sont sévères. C'est pourquoi ils n'hésitent pas à s'installer en deuxième et troisième couronnes, où ils trouvent des parcelles de 700 à 800 m² à 30 000 euros. **B. G.**

LOT

En €/m²		Cahors				Villeneuve-sur-Lot				Figeac				Gourdon			
		Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus
Récent	Max ↗	2 011	2 117	2 012	1 911	1 392	1 465	1 392	1 323	1 928	2 030	1 929	1 832	1 908	2 008	1 908	1 813
	Min ↘	1 737	1 829	1 738	1 651	1 209	1 273	1 209	1 149	1 665	1 753	1 666	1 582	1 657	1 744	1 657	1 574
Rénové	Max ↗	1 652	1 739	1 653	1 570	1 150	1 210	1 150	1 093	1 584	1 667	1 584	1 505	1 576	1 659	1 576	1 497
	Min ↘	1 427	1 502	1 427	1 356	794	1 045	795	755	1 119	1 440	1 119	1 063	1 231	1 432	1 232	1 170
Ancien	Max ↗	1 229	1 294	1 229	1 168	680	716	680	646	964	1 015	964	916	1 054	1 109	1 054	1 001
	Min ↘	1 069	1 125	1 069	1 016	587	618	587	558	838	883	839	797	910	958	910	865

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. **Min :** confort standard et environnement normal.

D. SCHNEIDER-URBA IMAGES SERVER

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations

Le nouvel Observateur
10/12 PLACE DE LA BOURSE
75081 PARIS CEDEX 02 - 01 44 88 34 34

23/29 AOUT 12
Hebdomadaire Paris
OJD : 502108

Surface approx. (cm²) : 6279
N° de page : 1

Rodez

AVEYRON

La grande panne

LES CANDIDATS À L'ACHAT SE FONT RARES DANS CE DÉPARTEMENT QUI MANQUE D'OFFRES ET DE FONCIER

Les professionnels craignaient une année 2012 en demi-teinte, et ils avaient vu juste! Le marché est plus que fébrile, et les acheteurs ont déserté. C'est notamment le cas à Rodez. *« Nous avons enregistré une baisse de 40 % du trafic dans les agences depuis le début de l'année »*, observe Nicolas Sounillac, de Century 21 Foch Immobilier. Pour Jacques Mouly, de l'agence ICI et président de la Fnaim du département, le constat est quasiment le même: *« L'activité est en dents de scie, rien n'est rationnel, les acheteurs sont plus hésitants que jamais. Et la fréquentation est en baisse d'au moins 20 %. »* Sur le terrain, le marché est presque grippé, car les écarts sont trop importants entre vendeurs et acquéreurs. *« Les gens ont toujours l'intention d'acheter, mais leurs budgets ont été revus à la baisse, le panier moyen est passé en dessous des 100 000 euros »*, observe Jacques Mouly. C'est particulièrement le cas des primo-accédants, notamment depuis la disparition du PTZ dans l'ancien. *« Ils se contentent d'acheter de petits T3 entre 80 000 et 100 000 euros avec des travaux »*, explique-t-il.

Autre difficulté du marché: le manque de biens à vendre. *« Nous ne voyons quasiment que des séparations et des successions, tandis que les ventes de confort ne sont plus d'actualité. »* Dans ce contexte, les prix aussi ont baissé, *« de 5 à 10 % depuis le début de l'année »*, estime Nicolas Sounillac. Si quelques investisseurs en profitent pour s'engager sur de petites surfaces, les autres essaient d'avoir le moins possible recours au crédit. Pour exemple, ce T5 duplex de 120 m² vendu rapidement 250 000 euros sans emprunt. Même chose pour ce T4 de 100 m², à rénover, mais vendu quand même 165 000 euros.

La demande principale concerne la maison individuelle, et, dans ce segment de marché, les prix se sont stabilisés à la baisse.

Dans le département, la demande principale concerne la maison individuelle, et, dans ce segment de marché, les prix se sont stabilisés à la baisse, comme pour cette maison T4 des années 1980 de 100 m² sur 500 m² de terrain, bien située quartier Saint-Félix à Rodez, vendue 172 000 euros. Dans la gamme au-dessus, les biens sont plus difficiles à trouver. *« Les maisons récentes des années 2000, entre 230 000 et 240 000 euros, sur des parcelles de 800 m² sont rares et recherchées. Quand ce genre de biens se présente, nous pourrions le vendre plusieurs fois! »* assure Nicolas Sounillac.

Enfin, dans cette période atone, de nombreux acquéreurs se rabattent sur l'achat de terrains et la construction de maisons neuves. Mais, sur ce segment, les prix n'ont pas baissé, pour une raison simple: l'agglomération ruthénoise manque de foncier... *« Nous avons même atteint les 100 euros/m² pour des parcelles viabilisées »*, observe Nicolas Sounillac. Face à ce prix, les acquéreurs diffèrent leur achat ou sont contraints de s'éloigner... **B. G.**

AVEYRON

En €/m²		Rodez				Onet-le-Château				Millau				Villefranche-de-Rouergue			
		Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus
Récent	Max ↗	2 011	2 117	2 012	1 911	2 377	2 502	2 377	2 258	1 739	1 831	1 740	1 653	1 883	1 983	1 884	1 790
	Min ↘	1 737	1 829	1 738	1 651	2 064	2 173	2 064	1 961	1 502	1 581	1 502	1 427	1 636	1 722	1 636	1 554
Rénové	Max ↗	1 652	1 739	1 653	1 570	1 963	2 066	1 964	1 865	1 429	1 504	1 429	1 358	1 556	1 638	1 556	1 478
	Min ↘	1 427	1 502	1 427	1 356	1 534	1 784	1 534	1 457	1 116	1 299	1 117	1 061	1 216	1 414	1 216	1 155
Ancien	Max ↗	1 229	1 294	1 229	1 168	1 313	1 382	1 313	1 248	961	1 012	962	914	1 040	1 095	1 041	989
	Min ↘	1 069	1 125	1 069	1 016	1 134	1 193	1 134	1 077	836	880	837	795	898	946	899	854

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. **Min :** confort standard et environnement normal.

CODIMA G.-URBA IMAGES SER/ER

Eléments de recherche : CAFPI ou Conseil à l'Accession et au Financement en Prêts Immobiliers : société de courtage, toutes citations